

NTA8060 BOUWKUNDIG RAPPORT



Energie label

Rapportnummer: 582985
Uitgebracht op: 07-05-2025
Uitgebracht door: Bouwkundige Diagnose BV
Kuiperbergweg 40
1101AG Amsterdam
Tel. 085-0160440
KvK nummer: 73179981
Bouwkundig inspecteur:

Wij verwerken de persoonsgegevens zoals vastgelegd in dit rapport. Voor meer informatie over deze verwerking verwijzen wij u door naar onze privacy statement. Niets van de inhoud van dit rapport mag zonder toestemming worden overgenomen, tenzij uitdrukkelijke schriftelijke toestemming. Op al onze werkzaamheden zijn onze algemene voorwaarden van toepassing die u achteraan in dit rapport vindt.

NTA8060 Bouwkundig rapport

Integraal woning inspectie

Versie : NTA8060, Maart 2018, vastgesteld door BBI

Dit rapport is geregistreerd onder nummer: 582985

ALGEMEEN

A. OPDRACHT / OPNAME

Inspectiedatum:

Naam opdrachtgever:

Adres opdrachtgever:

Opdracht is uitgevoerd door:

Naam kantoor:

Adres kantoor:

Telefoon kantoor:

B. OBJECT

Adres:

Type: Hoekwoning

Bouwjaar: 1973

Inhoud: 128 m² m³

Aantal verdiepingen: 3

Verdiepingen geïnspecteerd 3

Isolatie: Onbekend

Energielabel: C

CV-installatie: Centrale verwarming

Bouwjaar cv-ketel: 2024

Aanwezig tijdens inspectie: Geen

Weertype: Half bewolkt

Temperatuur 12 graden

Luchtvochtigheid 88%

BIJZONDERE AANDACHTSPUNTEN

C. IN DIT RAPPORT KOMEN DE VOLGENDE AANDACHTSPUNTEN VOOR:

Bouwbesluit

Gezien bouwjaar is het bouwbesluit als geldende eis in die bouwperiode

Onderhoud

Asbestverdacht	Niet te controleren
Fundering	Niet te controleren
Betonrot	Niet te controleren
Kruipruimte	Niet te controleren
CV-installatie	Niet te controleren
Houtborende insectensoort	Niet te controleren
Optrekkend vocht	Niet te controleren
Elektriciteit	Ja, elektriciteit keuring nodig

Energie en duurzaamheid

Energiebesparing nodig	Ja, energiebesparing mogelijk
Isolatie	Niet te controleren

Inconformiteiten

Brandveiligheid	Niet te controleren
Inbraakwerendheid	Niet te controleren

Voor verdere informatie zie "UITLEG BIJZONDERE AANDACHTSPUNTEN"

D. OVERZICHT KOSTENRAMING

Kosten:				
	Direct noodzakelijke	Op termijn noodzakelijke	Totaal	
1.	Zolder, Vliering			
2.	Verdieping			
3.	3e Verdieping			
4.	2e Verdieping			
5.	1e Verdieping			
6.	Begane Grond			
7.	Kruipruimte, Kelder, Souterrain			
8.	Buitenzijde			
9.	Elektra			
10.	Installaties	€650,-	€55,-	€705,-
11.	Diversen			
	Totaal	€650,-	€55,-	€705,-

Nader te bepalen kosten			
	van	tot	
1.	Zolder, Vliering		
2.	Verdieping		
3.	3e Verdieping		
4.	2e Verdieping		
5.	1e Verdieping		
6.	Begane Grond		
7.	Kruipruimte, Kelder, Souterrain		
8.	Buitenzijde		
9.	Elektra		
10.	Installaties		
11.	Diversen		
Totaal			

De bedragen in de kostenraming zijn inclusief BTW. Voor de toelichting van de kosten verwijzen wij u door naar punt E.

Doel bouwkundige keuring

Het doel van de bouwkeuring en rapportage is een onafhankelijke feitelijke vaststelling van de algemene conditie van een woning of gebouw en globaal inzicht verschaffen in de gebreken en risico's alsmede een indicatie te verschaffen van de kosten voor eventueel noodzakelijke werkzaamheden voor bouwkundig herstel een noodzakelijk uit te voeren onderhoud. Dit houdt direct relatie met de werkwijze en kaderstelling en wat men redelijkerwijs mag verwachten.

CONDITIEMETING

De conditiescore NEN2767 is een beoordelingsregistratie met als doel het objectief en uniform meten van de fysieke kwaliteit van bouwdelen (onderdelen). De conditiescore representeert zowel het belang (de ernst) van de aangetroffen degradatie als intensiteit waarin de degradatie is voortgeschreden: Beginstadium, gevorderd stadium of eindstadium en hiervan de omvang (% in relatie tot het gehele onderdeel). De resultaten uit belang, intensiteit en omvang worden vastgelegd door middel van een conditie en bepalen samen de technische conditie.

1 = Uitstekende conditie	Geen of zéér beperkte veroudering, o.a. - Bouw en installatiedelen verkeren in uitstekende en vakkundig uitgevoerde staat; - Incidentele mechanische schade van esthetische aard.
2 = Goed	Beginstadium van veroudering, o.a. - Deugdelijke staat van onderhoud en reparatiewerkzaamheden (detaillering); - Primaire functievervulling gewaarborgd; - Incidentele gebruik en/of reparatiewerkzaamheden.
3 = Redelijk	Verouderingsproces is plaatselijk op gang komen, o.a. - Plaatselijke gebreken (tekortkomingen), gebruik en/of onderhoudskenmerken; - Incidenteel ondeugdelijke uitgevoerde onderhouds en/of reparatiewerkzaamheden; - Incidenteel storing in primaire functievervulling.
4 = Matig	Het verouderingsproces heeft het bouwdeel duidelijk in zijn greep, o.a. - Regelmatige ernstige gebreken; - Geheel ondeugdelijke uitgevoerde onderhouds- en/of reparatiewerkzaamheden; - Storingen in functievervulling komen (meerdere malen) voor.
5 = Slecht	Het verouderingsproces is min of meer onomkeerbaar geworden, o.a. - Structurele ernstige gebreken; - Zeer ondeugdelijke/onveilige uitgevoerde onderhoud of reparatiewerkzaamheden; - De primaire functievervulling is niet meer gewaarborgd en einde levensduur
6 = Zeer slecht	Maximale gebrekenbeeld, o.a. - Niet meer te classificeren onder conditie 5; - Technisch rijp voor de sloop.
8 = Nader onderzoek nodig 9 = Niet te inspecteren	

Legenda

Element:	Een omschrijving van de bouwkundige of installatietechnische elementen die onderhoudsgevoelig zijn.
Locatie:	De plaats waar het element zich bevindt.
Bevindingen:	Een verkorte omschrijving van het geconstateerde gebrek/bevinding.
Toelichting:	Een omschrijving van de bevindingen.
Direct:	Directe kosten die noodzakelijk zijn.
Op termijn:	Op termijn noodzakelijke kosten.
Nader te bepalen:	Nader te bepalen kosten.
Conditie:	Deze geeft de conditie van de bouwkundige staat weer en is als volgt opgebouwd.

NTA8060 Staat van het onderhoud

Conform de NTA8060 is de integrale score voor wat betreft de onderhoudsstaat van de woning.

Bouwtechnische staat (in procenten) = 100% maal (totale herstelkosten / herbouwwaarde)

Om de score te kunnen bepalen is een klassenindeling gemaakt, analoog aan die voor de energieprestatie.

Score bouwtechnische staat	
Afgegeven conform NTA 8060 Bouwtechnische woningkwaliteit	Score
Zeer goede bouwtechnische staat	
A 0 % – 0,5 %	
B >0,5 % – 1,0 %	
C >1,0 % – 2,0 %	
D >2,0 % – 5,0 %	
E >5,0 % – 10 %	
F >10 % – 20 %	
G >20 %	

E. OVERZICHT VAN DE BEVINDINGEN

D.4 (04.14) Plafonds: horizontaal, schuin : Bevinding 1

Conditie:

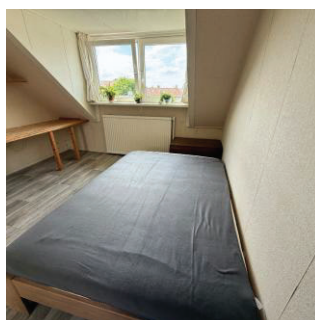
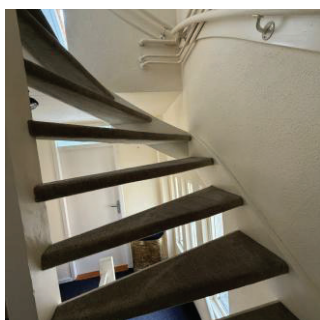
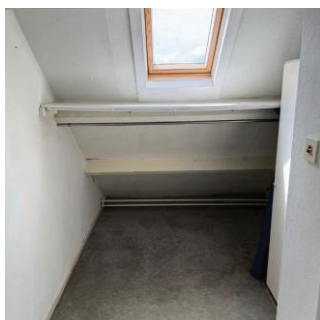
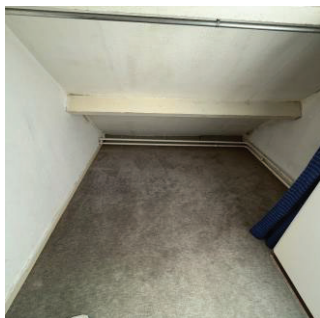
Redelijk: **3**

6.14Plafond

Het plafond, afgewerkt met spuit- of pleisterwerk, verkeert in een redelijke staat. Kleine vlekken en gaatjes kunnen eenvoudig worden bijgewerkt met een vlekken coating, zoals die van Alabastine, voor een gladde afwerking

⚠ Opmerking:

De bovenliggende plafondconstructie is niet visueel geïnspecteerd. Na verwijdering van eventueel aanwezig afwerkingen (o.a. stucwerk, schilderwerk), aftimmeringen kunnen problemen of gebreken (o.a. asbest, betonrot, rotte balken) alsnog zichtbaar worden. Tijdens het onderzoek is er geen destructief onderzoek uitgevoerd.



D.4 (04.16) Binnenwanden : Bevinding 1

Conditie:

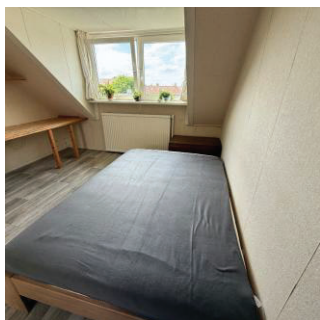
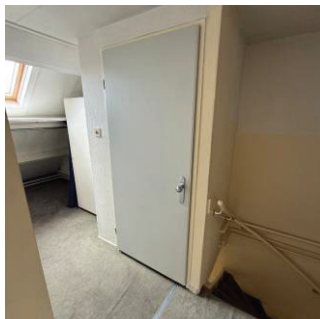
Redelijk: **3**

6.16 Binnenwanden

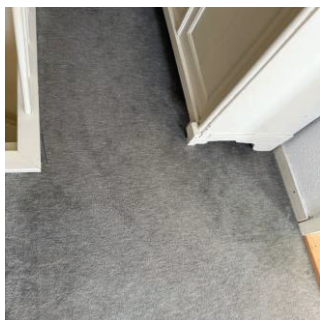
De binnenwanden, zowel dragend als vrijstaand, verkeren in een algeheel redelijke staat. Kleine gaatjes kunnen eenvoudig worden opgevuld met een muurvuller. Na voldoende droogtijd kunnen de wanden worden geschilderd. Gebruik bij voorkeur een verf met een open structuur om schimmelvorming te voorkomen. Een kwalitatief betere verf biedt vaak een duurzamer resultaat en behoudt zijn kleur en afwerking langer.

⚠ Opmerking:

De wanden zijn steekproefsgewijs gecontroleerd. Na verwijdering van eventueel aanwezig afwerkingen, aftimmeringen kunnen problemen of gebreken (o.a. houtrot, asbest, verkeerde manier van isoleren) alsnog zichtbaar worden. Ook eventuele zetscheuren kunnen dan alsnog zichtbaar worden. Tijdens het onderzoek is er geen destructief onderzoek uitgevoerd.



**D.4 (04.23) Vloeren:
hout/beton : Bevinding 1**



Conditie:

Redelijk: **3**

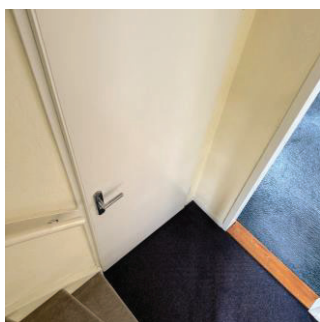
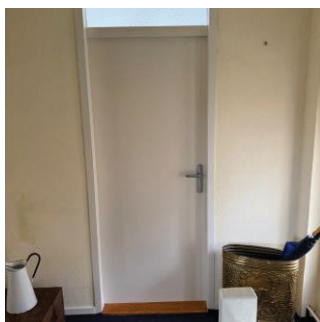
6.23 Vloeren

De vloeren zijn afgewerkt met zeil en verkeren in een redelijke staat. Regelmatig onderhoud met geschikte reinigingsmiddelen wordt aanbevolen om de levensduur en uitstraling van het laminaat te behouden met een nette en egale afwerking.

⚠ Opmerking:

De onderliggende vloerconstructie is niet visueel geïnspecteerd. Het is mogelijk dat na het verwijderen van de vloerafwerking alsnog gebreken zichtbaar worden. Tijdens het onderzoek is er geen destructief onderzoek uitgevoerd.

**E.5 (05.08) Binnenkozijnen/-
deuren : Bevinding 1**

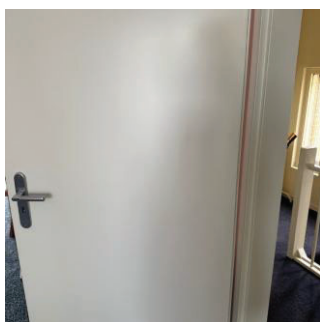


Conditie:

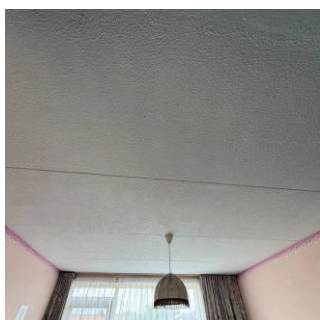
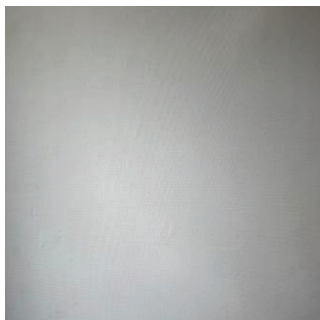
Redelijk: **3**

6.08 Binnendeuren en Kozijnen

De binnendeuren en kozijnen verkeren in een overwegend redelijke staat. Regelmatig onderhoud en tijdig herstel van eventuele schade zijn belangrijk om de kwaliteit en uitstraling te behouden en een optimale leefomgeving te waarborgen.



**E.5 (05.14) Plafonds:
horizontaal, schuin :
Bevinding 1**



Conditie:

6.14Plafond

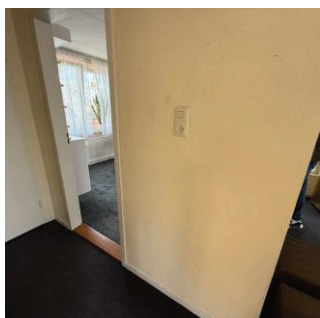
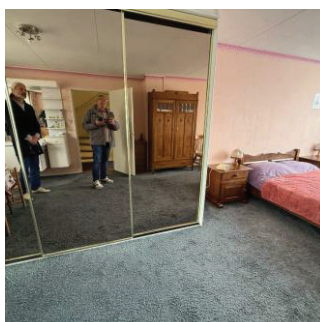
Het plafond, afgewerkt met spuit- of pleisterwerk, verkeert in een redelijke staat. Kleine vlekken en gaatjes kunnen eenvoudig worden bijgewerkt met een vlekken coating, zoals die van Alabastine, voor een gladde afwerking

⚠ Opmerking:

De bovenliggende plafondconstructie is niet visueel geïnspecteerd. Na verwijdering van eventueel aanwezig afwerkingen (o.a. stucwerk, schilderwerk), aftimmeringen kunnen problemen of gebreken (o.a. asbest, betonrot, rotte balken) alsnog zichtbaar worden. Tijdens het onderzoek is er geen destructief onderzoek uitgevoerd.

Redelijk: **3**

**E.5 (05.16) Binnenwanden :
Bevinding 1**



Conditie:

6.16 Binnenwanden

De binnenwanden, zowel dragend als vrijstaand, verkeren in een algeheel redelijke staat. Kleine gaatjes kunnen eenvoudig worden opgevuld met een muurvuller. Na voldoende droogtijd kunnen de wanden worden geschilderd. Gebruik bij voorkeur een verf met een open structuur om schimmelvorming te voorkomen. Een kwalitatief betere verf biedt vaak een duurzamer resultaat en behoudt zijn kleur en afwerking langer.

⚠ Opmerking:

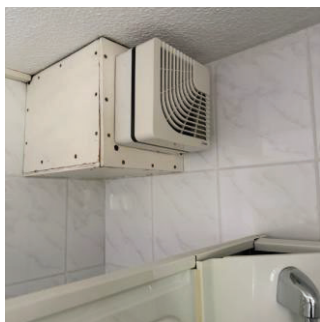
De wanden zijn steekproefsgewijs gecontroleerd. Na verwijdering van eventueel aanwezig afwerkingen, aftimmeringen kunnen problemen of gebreken (o.a. houtrot, asbest, verkeerde manier van isoleren) alsnog zichtbaar worden. Ook eventuele zetscheuren kunnen dan alsnog zichtbaar worden. Tijdens het onderzoek is er geen destructief onderzoek uitgevoerd.

Redelijk: **3**



**E.5 (05.19) Bad-
/doucheruimte : Bevinding 1**Redelijk: **3****Conditie:**

Wordt gerenoveerd door koper

**6.19 Badkamer:**

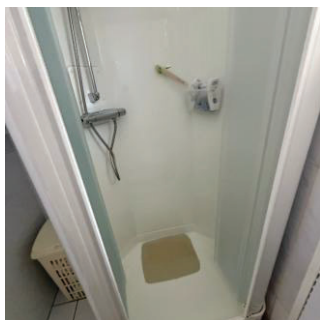
Na de inspectie bevindt uw badkamer zich in een redelijke staat. Om de levensduur te verlengen en de staat van uw badkamer optimaal te behouden, adviseren we onder andere het volgende onderhoud:

1. Reiniging van tegel- en kitvoegen:

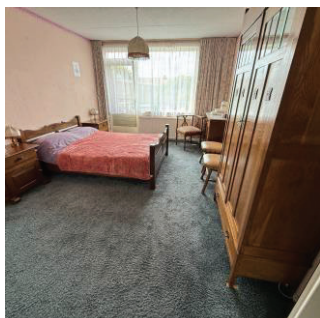
- Maak de tegel- en kitvoegen regelmatig schoon met een niet-chemisch schoonmaakmiddel. Dit voorkomt ophoping van schimmel en vuil, wat bijdraagt aan een langere levensduur en behoud van de voegen.

2. Vervanging van kitvoegen:

- Voor een goed onderhouden badkamer is het aan te raden de kitvoegen om de 3 tot 4 jaar te vervangen. Regelmatige vervanging en goed onderhoud helpen vochtproblemen en schimmelvorming te voorkomen, wat de algehele levensduur en het uiterlijk van uw badkamer ten goede komt.



**E.5 (05.23) Vloeren:
hout/beton : Bevinding 1**



Conditie:

Redelijk: **3**

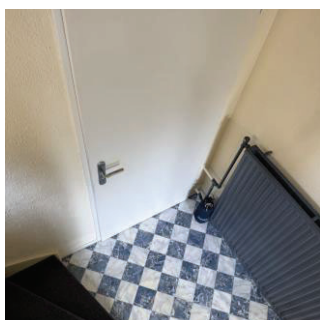
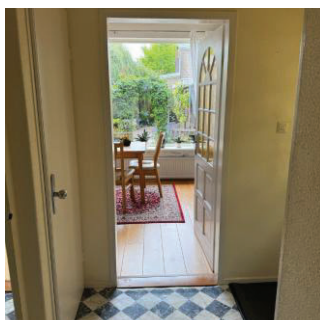
6.23 Vloeren

De vloeren zijn afgewerkt met vloerbedekking/laminaat en verkeren in een redelijke staat. Regelmatig onderhoud met geschikte reinigingsmiddelen wordt aanbevolen om de levensduur en uitstraling van het laminaat te behouden met een nette en egale afwerking.

⚠ Opmerking:

De onderliggende vloerconstructie is niet visueel geïnspecteerd. Het is mogelijk dat na het verwijderen van de vloerafwerking alsnog gebreken zichtbaar worden. Tijdens het onderzoek is er geen destructief onderzoek uitgevoerd.

**F.6 (06.08) Binnenkozijnen/-
deuren : Bevinding 1**

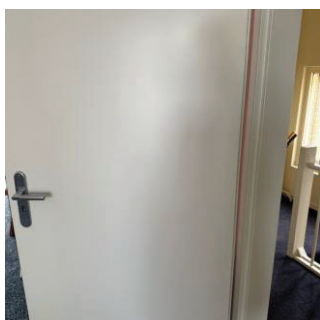


Conditie:

Redelijk: **3**

6.08 Binnendeuren en Kozijnen

De binnendeuren en kozijnen verkeren in een overwegend redelijke staat. Regelmatig onderhoud en tijdig herstel van eventuele schade zijn belangrijk om de kwaliteit en uitstraling te behouden en een optimale leefomgeving te waarborgen.



**F.6 (06.11) Beglazing:
enkel/dubbel : Bevinding 1****Conditie:**Redelijk: **3****6.11 Glas**

Het glas bevindt zich in een redelijke staat en vervult zijn functie naar behoren. Er zijn geen directe beschadigingen, zoals barsten of scheuren, waargenomen die de veiligheid of het isolerende vermogen van het glas beïnvloeden. Wel is het raadzaam om periodiek aandacht te besteden aan het onderhoud en schoonmaak van de ramen.

Regelmatige reiniging van het glas draagt bij aan een betere lichtinval en voorkomt ophoping van vuil, wat op termijn de transparantie en duurzaamheid kan aantasten. Daarnaast is het verstandig om de voegen en kozijnen rondom het glas te controleren en indien nodig te onderhouden. Dit helpt niet alleen om warmteverlies te minimaliseren, maar voorkomt ook vochtproblemen zoals condensvorming tussen dubbelglas.

Bij oudere woningen of glas met verminderde isolatiewaarden kan een evaluatie van de staat van het glas en het overwegen van vervanging naar bijvoorbeeld HR++-glas een energiebesparende en duurzaamheidsverhogende maatregel zijn.



**F.6 (06.14) Plafonds:
horizontaal, schuin :
Bevinding 1**



Conditie:

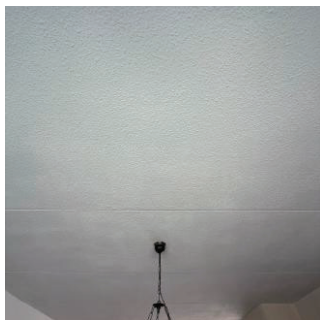
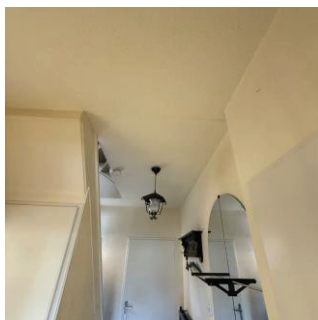
6.14Plafond

Het plafond, afgewerkt met spuit- of pleisterwerk, verkeert in een redelijke staat. Kleine vlekken en gaatjes kunnen eenvoudig worden bijgewerkt met een vlekken coating, zoals die van Alabastine, voor een gladde afwerking

⚠️ Opmerking:

De bovenliggende plafondconstructie is niet visueel geïnspecteerd. Na verwijdering van eventueel aanwezig afwerkingen (o.a. stucwerk, schilderwerk), aftimmeringen kunnen problemen of gebreken (o.a. asbest, betonrot, rotte balken) alsnog zichtbaar worden. Tijdens het onderzoek is er geen destructief onderzoek uitgevoerd.

Redelijk: **3**



**F.6 (06.16) Binnenwanden :
Bevinding 1**

Conditie:

6.16 Binnenwanden

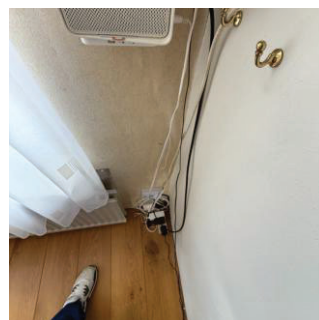
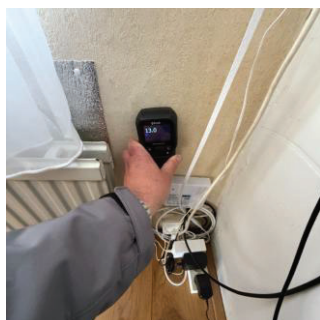
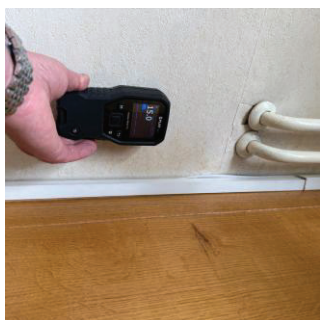
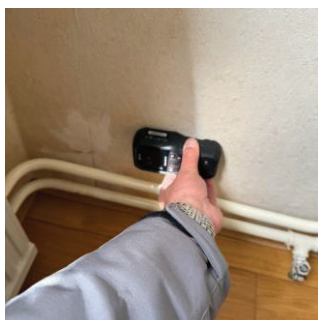
De binnenwanden, zowel dragend als vrijstaand, verkeren in een algeheel redelijke staat. Kleine gaatjes kunnen eenvoudig worden opgevuld met een muurvuller. Na voldoende droogtijd kunnen de wanden worden geschilderd. Gebruik bij voorkeur een verf met een open structuur om schimmelvorming te voorkomen. Een kwalitatief betere verf biedt vaak een duurzamer resultaat en behoudt zijn kleur en afwerking langer.

⚠️ Opmerking:

De wanden zijn steekproefsgewijs gecontroleerd. Na verwijdering van eventueel aanwezig afwerkingen, aftimmeringen kunnen problemen of gebreken (o.a. houtrot, asbest, verkeerde manier van isoleren) alsnog zichtbaar worden. Ook eventuele zetscheuren kunnen dan alsnog zichtbaar worden. Tijdens het onderzoek is er geen destructief onderzoek uitgevoerd.

Redelijk: **3**

Hersteladvies: De wanden zijn droog tijdens de keuring.



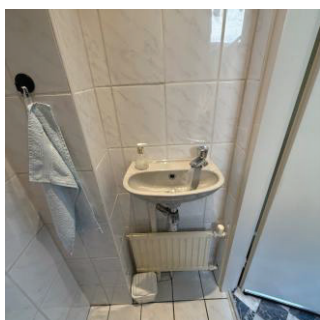
F.6 (06.20) Toiletruimte (incl. tegelwerk en sanitair) : Bevinding 1

Conditie:

Redelijk: **3**

6.20 Toilet

Na de visuele inspectie blijkt dat het toilet zich in een over het algemeen redelijke staat bevindt, met normale gebruikerssporen. Regelmatig onderhoud aan het toilet zal de kwaliteit en levensduur verlengen.



F.6 (06.21) (Bij)Keuken (incl. tegelwerk, excl apparatuur) : Bevinding 1

Conditie:

Redelijk: **3**

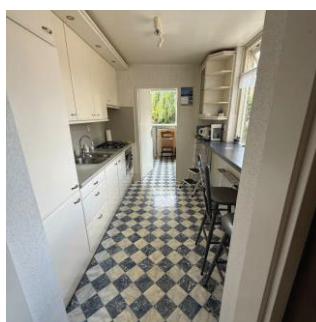
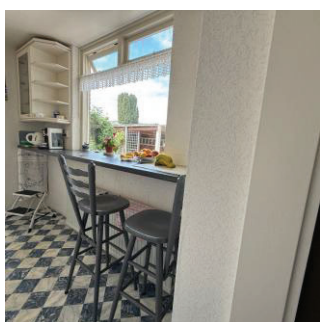
Wordt gerenoveerd door koper

6.21 keuken:

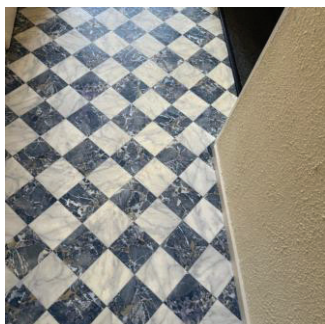
Na de visuele inspectie verkeert uw keuken in een algeheel redelijke staat, met gebruikelijke gebruikerssporen.

Om de levensduur van de keuken te waarborgen, is het belangrijk om te zorgen voor goede ventilatie. Dit helpt niet alleen bij het verminderen van vocht en geurtjes, maar draagt ook bij aan een gezond binnenklimaat.

Daarnaast is het aan te raden om de afzuiginstallatie regelmatig te reinigen om een optimale werking te garanderen. De inbouwapparatuur is beoordeeld op uiterlijk en deels op functionaliteit; het is verstandig om deze regelmatig te onderhouden en eventuele gebreken tijdig aan te pakken om de efficiëntie en veiligheid te waarborgen.



F.6 (06.23) Vloeren:
hout/beton : Bevinding 1



Conditie:

Redelijk: **3**

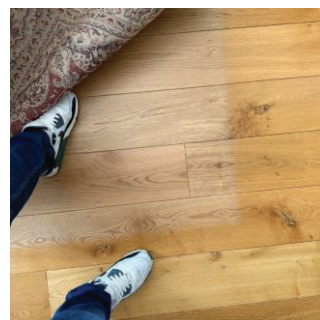
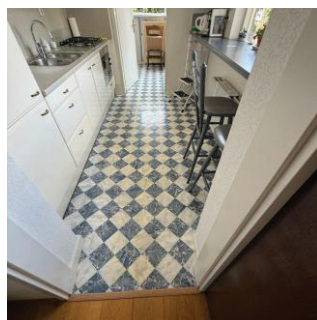
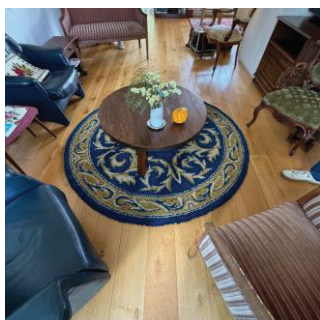
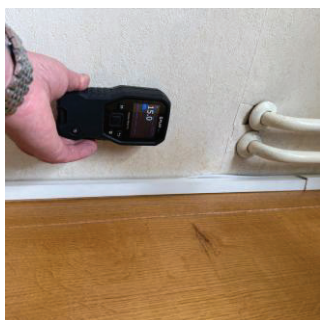
6.23 Vloeren

De vloeren zijn afgewerkt met hout/zeil en verkeren in een redelijke staat. Regelmatig onderhoud met geschikte reinigingsmiddelen wordt aanbevolen om de levensduur en uitstraling van het laminaat te behouden met een nette en egale afwerking.

⚠ Opmerking:

De onderliggende vloerconstructie is niet visueel geïnspecteerd. Het is mogelijk dat na het verwijderen van de vloerafwerking alsnog gebreken zichtbaar worden. Tijdens het onderzoek is er geen destructief onderzoek uitgevoerd.

Hersteladvies: Er zit kleurverschil in de vloeren



F.6 (06.24) Meterkast :
Bevinding 1



Conditie:

Redelijk: **3**

6.24 Meterkast:

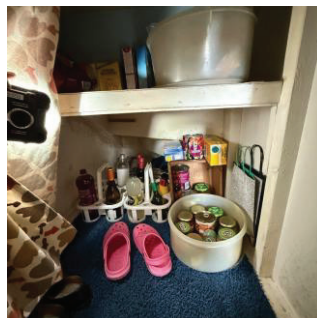
Na de visuele beoordeling bevindt de meterkast zich in een algeheel redelijke staat. Voor een veilige en functionele omgeving raden wij onder andere het volgende aan:

1. Veiligheid: Gebruik de meterkast niet als opslagruimte om brandgevaar te vermijden en ervoor te zorgen dat alle elektrische installaties goed bereikbaar zijn.
2. Onderhoud: Houd de ruimte vrij van stof en vuil, en voer regelmatig visuele controles uit. Als u twijfels of vragen heeft, schakel dan een deskundige in voor een professionele inspectie.
3. Aardlekschakelaars: Test de aardlekschakelaars tweemaal per jaar door op de testknop te drukken. Dit controleert of de schakelaar goed functioneert, wat essentieel is voor uw veiligheid.
4. De ruimte dient altijd voorzien te zijn van ventilatie.

⚠ Opmerking:

De installaties in de meterkast dienen ten alle tijden bereikbaar te zijn, bijvoorbeeld bij brand, anders problemen opleveren met uw verzekering indien er brand uitbreekt. Een meterkast is absoluut geen opbergkast

Hersteladvies: De groepenkast is gedateerd



**F.6 (06.30) Brand/CO
veiligheid : Bevinding 1**



Conditie:

Redelijk: **3**

6.30 Advies over nieuwe rookmelders:

1. Plaatsing van rookmelders

- Installeer één rookmelder op elke verdieping van de woning, bij voorkeur in de hal of overloop, waar de melders een centrale plek hebben om rook in een vroeg stadium te detecteren.

- Plaats een rookmelder in of nabij de slaapkamer(s) om bewoners snel te waarschuwen tijdens de nacht.

- Zorg ervoor dat een rookmelder wordt geplaatst in de buurt van de keuken of woonkamer, maar niet te dicht bij kooktoestellen om vals alarm te voorkomen.

2. Installatiehoogte en locatie

- Monteer de rookmelders aan het plafond, minimaal 30 centimeter verwijderd van muren en hoeken, voor een optimale werking.

- Vermijd installatie in ruimtes met hoge luchtvochtigheid (zoals badkamers) of waar veel stof voorkomt, aangezien dit de werking van de melder kan beïnvloeden.

3. Voeding en testen

- Kies rookmelders met een batterijlevensduur van minimaal 10 jaar of melders die op het stroomnet zijn aangesloten.

- Test de melders direct na installatie en vervolgens regelmatig (bijvoorbeeld eens per maand) om zeker te zijn van hun goede werking.

4. Onderhoud en controle

- Houd de melders stofvrij door ze regelmatig schoon te maken met een stofzuiger of zachte doek.

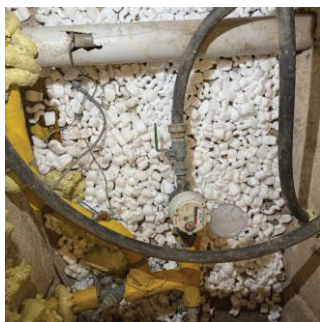
- Controleer jaarlijks of de melders nog voldoen aan de eisen en vervang ze na de geadviseerde levensduur.

Met deze rookmelders verhoogt u de brandveiligheid van uw woning aanzienlijk.

⚠ Opmerking:

Plaats nooit een gecombineerde rook- en CO melder. In het kader van de veiligheid is het raadzaam om een aparte rookmelder en een aparte CO-melder te plaatsen. Plaats een CO-melder tussen de 1 tot 3mtr van de bron aan wand of plafond. Bij aangrenzende ruimten op ademhoogte. (slaaphoogte). Plaats de melders nooit in hoeken. Op lager gelegen verdiepingen hoeft geen CO-melder geplaatst te worden

**G.7 (07.01) Kruipruimte :
Bevinding 1**



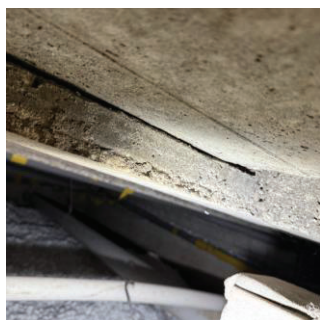
Conditie:

Redelijk: **3**

De kruipruimte verkeert, voor zover waarneembaar, in een redelijke staat. Er zijn geen directe tekenen van ernstige schade of gebreken zichtbaar. De ruimte is geïsoleerd met isolatiechips, die bijdragen aan thermische isolatie en mogelijk enige vochtregulatie. De exacte effectiviteit van de isolatie hangt af van de gelijkmatige verdeling en de algehele staat van de chips. Indien gewenst kan een nadere inspectie worden uitgevoerd om een meer gedetailleerd oordeel te geven over de isolatie en de algemene conditie van de kruipruimte

⚠ Opmerking:

Alle visuele beoordelingen welke betrekking hebben op de kruipruimte gelden uiteraard alleen voor het zichtbare gedeelte vanaf het krukpluik of opening. Eventueel leidingwerk in de kruipruimte zijn niet en/of slechts voor het direct zichtbare gedeelte geïnspecteerd. Ook is het niet zichtbaar of er eventueel lekkages aanwezig zijn, hout/betonrot en/of houtaantastende insecten.



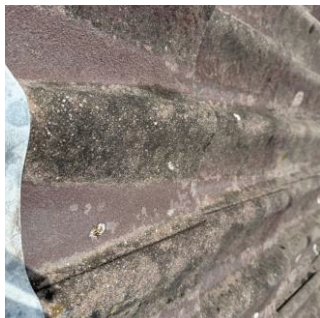
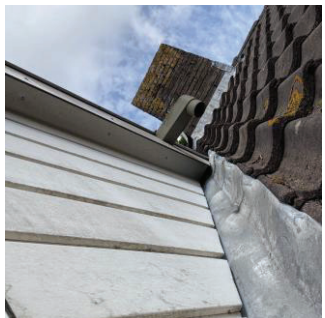
**H.8 (08.02) Pannen/Riet/Zink
: Bevinding 1****Conditie:**Redelijk: **3**

Hellend dak

Het dak opgetrokken uit dakpannen is in algeheel redelijk staat, slijtage naar onderhoud en leeftijd

Controleer minimaal 2x per jaar uw dak en de goten.

De gemiddelde levensduur van een keramisch pannendak ligt tussen de 50 en 100 jaar, afhankelijk van de kwaliteit van de dakpannen, omgevingsfactoren, en onderhoud. Hoogwaardige keramische dakpannen die goed zijn gebakken en behandeld kunnen zelfs meer dan 100 jaar meegaan. Factoren zoals blootstelling aan extreme weersomstandigheden, vorst, en gebrek aan regelmatige inspectie en reiniging kunnen de levensduur echter verkorten.

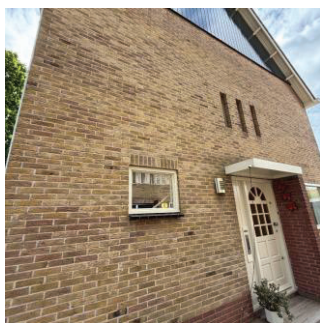


**H.8 (08.11) Buitenkozijnen/-
Deuren/-Ramen : Bevinding
1**

Conditie:

Redelijk: **3**

8.11 Kozijnen, ramen en deuren;



De kozijnen, glas en schilderwerk verkeren in redelijke staat, met slijtage passend bij hun leeftijd en onderhoud. Houten kozijnen met dubbel glas vereisen regelmatig onderhoud om hun functionaliteit te behouden:

Inspectie

- * (jaarlijks): Controleer op beschadigingen, houtrot en losse verf; herstel
- * indien nodig. Kijk ook naar kitnaden om tocht en vochtproblemen te voorkomen.

Schilderwerk

- * (elke 5 tot 7 jaar): Bescherm tegen vocht en UV-straling door tijdig
- * te schilderen, vooral bij intensieve blootstelling.

Schoonmaak

- * (minimaal 2 keer per jaar): Gebruik een zachte doek en mild
- * schoonmaakmiddel om vuil te verwijderen; vermijd schurende middelen.

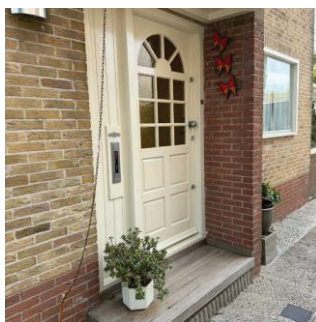
Onderhoud

- * van bewegende delen (jaarlijks): Smeer scharnieren en sluitingen, en
- * controleer de werking.

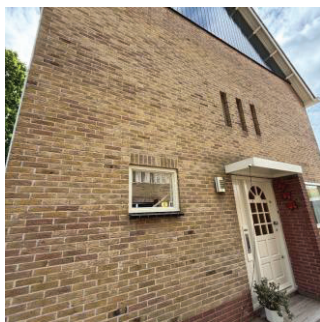
Herstel

- * van houtrot (indien nodig): Behandel vroegtijdig met
- * houtreparatiemiddel of vervang aangetaste delen.

Door deze onderhoudswerkzaamheden regelmatig uit te voeren, kunnen houten kozijnen met dubbel glas een levensduur van 40 tot 60 jaar of langer bereiken.



**H.8 (08.16) Metselwerk :
Bevinding 1**



Conditie:

Redelijk: **3**

8.16 De gevel

opgetrokken uit metselwerk en ingevuld met kozijnen is in algeheel redelijk staat, slijtage naar onderhoud en leeftijd

De kozijnen, glas en schilderwerk verkeren in algeheel redelijke staat, slijtage naar leeftijd en onderhoud.

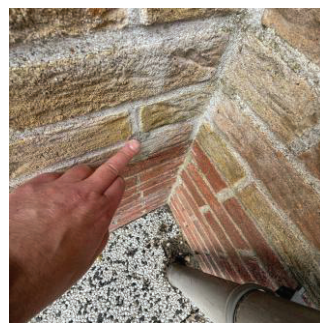
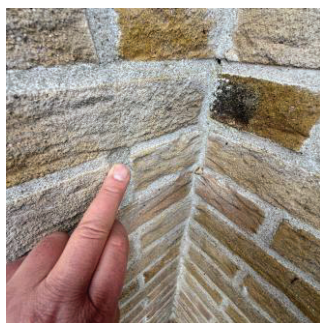
Het is wenselijk om de 4 jaar onderhoud uit te voeren aan de kozijnen.

De gemiddelde levensduur van een gemetselde gevel bedraagt 75 tot 100 jaar of langer, mits deze goed onderhouden wordt. De duurzaamheid van een gemetselde gevel hangt af van verschillende factoren, zoals de kwaliteit van de gebruikte bakstenen en mortel, de blootstelling aan weersinvloeden, en de mate van onderhoud.

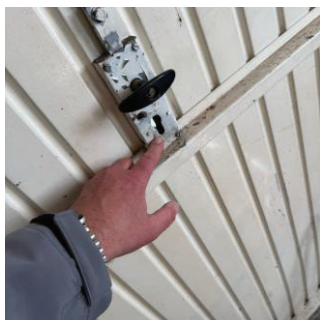
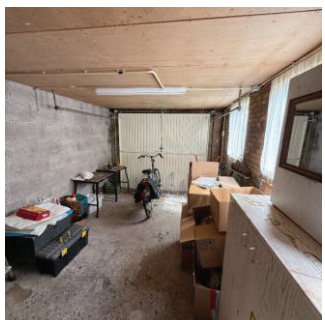
Regelmatige inspecties, het herstellen van voegwerk, en het reinigen van de gevel kunnen de levensduur aanzienlijk verlengen. In goed onderhouden staat kunnen gemetselde gevels zelfs enkele eeuwen meegaan.

Hersteladvies: De gevel is na-geïsoleerd waardoor het belangrijk is om deze dan ook water dicht te houden.

Achter de keuken is een deel van het terras weg gespoed, dit kan door regen weg gespoed zijn. Uitgraven en een schot tegen de fundering zetten kan dit voorkomen



**H.8 (08.22)
Garage/Carport/Berging/Overkapping
: Bevinding 1**



De garage verkeert in een redelijke staat, zonder zichtbare ernstige gebreken of schade. De deur kan opnieuw bediend worden met een paspartout sleutel, wat betekent dat toegang mogelijk is zonder verdere technische aanpassingen. Indien nodig kan een nadere controle van de mechaniek en het sluitwerk worden uitgevoerd om de functionaliteit volledig te garanderen

**H.8 (08.25) Fundering :
Bevinding 1**



Conditie:

Niet te inspecteren: **9**

8.25 fundering:

De fundering van uw woning is niet inspecteerbaar, aangezien deze zich onder de grond bevindt. Het is belangrijk om alert te zijn op eventuele scheuren in de gevel, omdat deze kunnen wijzen op zakking van de woning. Indien u dergelijke scheuren opmerkt of twijfels heeft over de stabiliteit van de woning, kan een aanvullend onderzoek nodig zijn. Dit kan meer inzicht geven in de staat van de fundering en eventuele noodzakelijke maatregelen om problemen te verhelpen. Regelmatige monitoring en tijdige actie zijn cruciaal voor het behoud van de stabiliteit van uw woning.

Bij uw gemeente of bijvoorbeeld de VVE kunt u ook de nodige informatie opvragen over uw fundering.

⚠️ Opmerking:

De fundering is alleen geïnspecteerd boven het maaiveld. Over de funderingsmuren of balken en eventueel palen kan geen uitspraak worden gedaan. Er is geen funderingsonderzoek uitgevoerd. Indien u zekerheid wilt hebben over de fundering adviseren wij een Funderingsonderzoek Fase 0 (funderingsrisico bepalen), Fase 1 (archief bestuderen en metingen) en Fase 2 (graafwerkzaamheden en inspectie fundering) te laten uitvoeren.

J.10 (10.01) CV-Installatie : Bevinding 1



Conditie:

Goed: **2**

10.01 CV- installatie:

Na visuele inspectie verkeert de CV- installatie in een algeheel goede staat. Voor een veilige en efficiënte werking is jaarlijks onderhoud aan de CV- ketel essentieel. Hierbij worden de onderdelen grondig schoongemaakt, instellingen gecontroleerd, en de waterdruk waar nodig bijgevuld of aangepast. De monteur voert ook een inspectie uit op de brander, warmtewisselaar en rookgasafvoer. Regelmatig onderhoud verlengt de levensduur van de CV- ketel en vermindert de kans op storingen, wat zorgt voor een veilige en betrouwbare werking. Vervangen van de CV-ketel kost gemiddeld €. 2.200,00. Onderhoud gemiddeld €. 250,00

⚠ Opmerking:

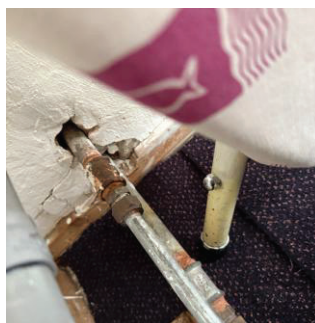
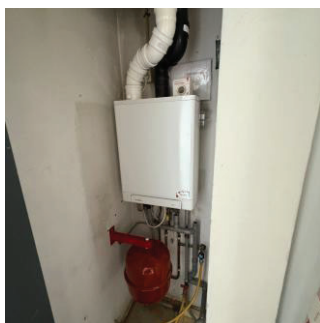
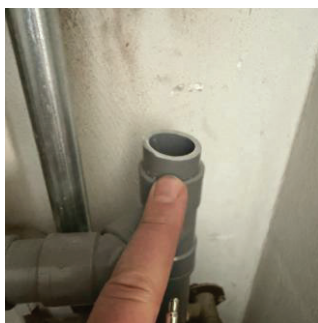
Hoewel de CV installaties niet tot het bouwkundige deel van het object behoort, worden ze vanwege het belang in relatie tot het geheel van het object meegenomen in de bouwkundige inspectie. Er wordt geen onderzoek verricht naar de juiste werking in relatie tot de aanwezige onderdelen en/of apparaten. Er is geen CV ketel inspectie uitgevoerd.

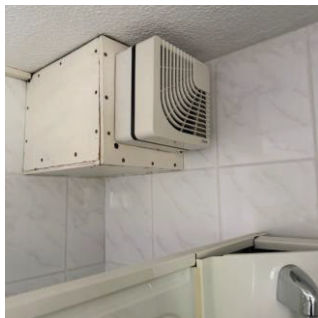
⚠ Opmerking:

Laat de cv-ketel altijd onderhouden door een erkende installateur. Doet u dit niet, dan komt de garantie ook te vervallen. Vanaf 1 april 2023 is het verplicht om de cv-ketel te laten onderhouden door bedrijven en monteurs die CO-gecertificeerd zijn. Doet u dit niet, dan bent u strafbaar en kunt u een boete krijgen

Op termijn €55,-

Hersteladvies: De afvoer is open wat stank kan veroorzaken, hier een kap op lijmen



J.10 (10.13)**Ventilatievoorziening:****(natuurlijke/mechanische/WTW)****: Bevinding 1****Conditie:**Matig: **4****10.13 Ventilatie**

De mechanische ventilatie is visueel beoordeeld en verkeert in een overwegend matige staat. Dit betekent dat er op het moment van inspectie geen ernstige gebreken of storingen zijn waargenomen die direct onderhoud of vervanging vereisen. Het systeem functioneert naar behoren, maar om de efficiëntie en levensduur ervan te waarborgen, is regelmatig onderhoud essentieel.

Het wordt sterk aanbevolen om het ventilatiesysteem minimaal één keer per jaar te laten onderhouden door een gekwalificeerde professional. Dit onderhoud omvat het reinigen van de ventilatiekanalen, het controleren van de motor en het vervangen van eventuele vervuilde of versleten onderdelen, zoals filters. Een goed onderhouden ventilatiesysteem draagt niet alleen bij aan een gezond en comfortabel binnenklimaat, maar voorkomt ook ophoping van stof, vuil en mogelijke schimmelvorming in het systeem.

Daarnaast is het raadzaam om als bewoner regelmatig te controleren of de ventilatie voldoende luchtverversing biedt, bijvoorbeeld door te letten op condensvorming op ramen of een muffe geur in de woning, wat kan wijzen op verminderde prestaties van het systeem. Tijdig ingrijpen bij dergelijke signalen kan grotere problemen voorkomen en zorgt voor een duurzaam en goed functionerend ventilatiesysteem. Onderhoud aan de ventilatievoorziening, mits aanwezig kost gemiddeld €. 200,00

⚠ Opmerking:

Het gaat hierbij om een steekproef. Hoewel de ventilatie niet tot het bouwkundige deel van het object behoort, worden ze vanwege het belang in relatie tot het geheel van het object meegenomen in de bouwkundige inspectie. Het belang van goede ventilatie wordt vaak onderschat. Zowel vanwege bouwkundige als gezondheidsaspecten is een goede ventilatie noodzakelijk.

Direct

€650,-

Hersteladvies: Vervangen voor een die de hele woning kan bedienen

Aldus gedaan en opgemaakt te goeder trouw, naar beste kennis en wetenschap te Amsterdam op 07-05-2025 en vervolgens (digitaal) ondertekend door: (bouwkundig inspecteur)

ALGEMEEN

Toelichting op de inspectie

Doel bouwkundige inspectie

Een bouwkundige inspectie geeft een duidelijk, onafhankelijk beeld van de staat en kwaliteit van de aan te kopen woning en opstallen en wordt een raming gemaakt van noodzakelijke onderhoudsmaatregelen op korte termijn. Het doel van de inspectie is het verkrijgen van inzicht in de onderhoudstoestand van het object en de eventueel voorkomende gebreken en/of tekortkomingen door middel van een visuele inspectie, dit in relatie tot de in het bouwjaar geldende eisen, bouwaard en bouwwijze. Voornoemde visuele inspectie is een momentopname. Uitsluitend zichtbare gebreken of tekortkomingen worden gesignaleerd en gerapporteerd. Verborgene gebreken worden tijdens deze inspectie niet geconstateerd een vermoeden hiervan zal worden aangegeven.

Het rapport heeft niet de bedoeling anders en/of meer te zijn dan een indicatie voor eventueel te verwachten kosten zoals aangegeven, wat niet uitsluit dat zich met betrekking tot het geïnspecteerde object gebreken kunnen voordoen, met de daar bijbehorende kosten van reparatie en/of onderhoud welke niet gesignaleerd zijn. Het rapport dient niet te worden gezien als een garantie met betrekking tot het te verwachten onderhoud en de daarmee gemoeide zijnde kosten. Het doel evenals de aard en wijze van de visuele inspectie brengt met zich mee dat specialistische onderzoeken niet worden uitgevoerd, er geen metingen worden verricht, er geen berekeningen worden uitgevoerd en er geen onderdelen worden verwijderd, verschoven, opgetild, opgegraven etc om achterliggende constructies en of installaties te kunnen beoordelen. Kortom er vinden geen destructieve onderzoeken plaats.

Het is binnen de inspectie niet mogelijk een asbestonderzoek uit te voeren. Er wordt niet specifiek gezocht naar mogelijk asbesthoudend materiaal in/aan een object. Indien de inspecteur tijdens de inspectie een asbestverdacht materiaal tegenkomt, zal hiervan melding worden gemaakt in het inspectierapport. Er kunnen geen rechten ontleend worden indien er asbesthoudende materialen over het hoofd gezien worden en/of niet in het rapport opgenomen zijn.

Het bouwtechnisch rapport

In het bouwtechnische rapport worden de volgende zaken weergegeven:

- Conditie per onderdeel,
- Waarneembaarheid van het onderdeel,
- Opmerkingen en toelichting,
- Kostenraming voor onderhoudsmaatregelen die:
 - direct noodzakelijk zijn (binnen 1-2 jaar);
 - binnen een periode van 3-4 jaar uitgevoerd dienen te worden;
 - die als verbetermaatregel kunnen worden aangemerkt.
- Eventueel foto's van onderdelen en/of gebreken.
- Eventueel adviezen voor het uitvoeren van nadere (specialistische) onderzoeken.

Bouwdelen die buiten de inspectie vallen zijn: dierenverblijven (stallen, hokken, volières enz.), erfscheidingen, pergola's en dergelijke. Tevens worden niet gefundeerde bergingen buiten beschouwing gelaten.

Beoordeling van het object

De beoordeling van de bouwkundige staat van het object heeft betrekking op twee zaken:

1. De kwaliteit van het object en de samenstellende onderdelen. Hierbij wordt nagegaan of er aan de bouwdelen gebreken of uitvoeringsfouten zijn te constateren.
2. De mate waarin de kwaliteit van de onderdelen is verminderd door het verouderingsproces, onjuiste uitvoering of calamiteiten.

Het is nimmer exact vast te stellen hoe en in welke mate de onderhoudstoestand van een onderdeel gedurende de geldigheidsduur van het rapport kan verslechteren.

In het bouwtechnische rapport worden dan ook geen indicaties gegeven over de resterende levensduur en / of het in de toekomst te verwachten tijdstip van vervanging van een onderdeel.

In die gevallen dat er in het inspectierapport staat vermeld dat een onderdeel niet of deels geïnspecteerd kan worden wordt een inschatting gemaakt, gebaseerd op eventuele (niet) geconstateerde relevante gebreken aan aanverwante onderdelen in combinatie met de kennis en ervaring van de inspecteur. Er kunnen geen rechten worden ontleend met betrekking tot de gemaakte inschatting. Indien de opdrachtgever zekerheid wenst betreffende een niet of deels inspecteerbaar onderdeel, dient de opdrachtgever een nader / destructief / specialistisch onderzoek uit te laten voeren naar de kwaliteit van het betreffende onderdeel.

Algemene toelichting op inspectie

In deze paragraaf vindt u een algemene uitleg over bepaalde materialen. Deze zijn dus niet altijd van toepassing op uw woning.

Technische installaties, toetsing aan normen

Technische installaties, aan- en afvoerleidingen, elektrische bedradingen en dergelijke worden niet getoetst aan de voorgeschreven (NEN)normen. Voor toetsing aan de voorschriften wordt geadviseerd het nutsbedrijf in te schakelen. Dit

geldt ook voor (ingrijpende verbouwingen). Het aangaan van nieuwe overeenkomsten (aansluitingen) kan door het nutsbedrijf aanleiding zijn de op dat moment geldende voorschriften c.q. eisen aan te passen. Dit geldt ook voor nieuwe woningen. Aanpassingen aan deze voorschriften kunnen (hoge) kosten met zich meebrengen. Wel wordt tijdens de inspectie technische installaties, voor zover mogelijk, visueel beoordeeld op hun fysieke conditie.

Beoordeling elektrische installatie

Zekeringen zijn niet op werking getest en de aarding is niet doorgemeten. De elektrische installatie wordt beoordeeld op het aantal aanwezige groepen. Hoewel bij twijfel een aantal wandcontactdozen wordt geopend, wordt niet de gehele bedrading gecontroleerd op de aanwezigheid van canvas en op aanwezigheid van stalen elektriciteitsleidingen.

Loden leidingen

Drinkwater uit loden leidingen kan minuscule deeltjes lood bevatten. Door het drinken van dit water komt lood in je lichaam terecht. Omdat de hoeveelheid gering is, kan dat meestal geen kwaad. Alleen baby's tot een jaar kunnen gevolgen ondervinden van water uit loden leidingen. De waterleidingbedrijven in Nederland zijn verantwoordelijk voor de vervanging van de loden leidingen tot aan de meter. Huiseigenaren zijn zelf verantwoordelijk voor het vervangen van loden drinkwaterleidingen in de woning.

Loden buizen/leidingen (zowel aanvoer: drinkwater als afvoer: riolering) kunnen door eigen gewicht en de relatief zachte samenstelling scheuren vertonen. In het bijzonder op plaatsen waar de leidingen niet direct zichtbaar zijn (in muren, tussen balken onder de vloer) kunnen lekkages zorgen voor houtaantasting, roestvorming of andere schade aan constructieve delen. Ook hier geldt het advies preventief te vervangen.

Rioleringen algemeen

Voor gietijzeren, loden of gresbuizen rioleringen wordt altijd geadviseerd deze te vervangen, ook al is geen lekkage (of roestvorming zichtbaar). Het inwendige van de gietijzeren afvoerbuizen is veelal door inwerking van afvalstoffen in de loop der jaren gecorrodeerd. Veelal gebeurt dit na het betrekken van de woning door nieuwe bewoners omdat het vuil reeds aanwezig in het riool is neergeslagen door het tijdelijk niet gebruiken van het rioolstelsel.

Kosten modernisering

In het rapport worden algemene opmerkingen gemaakt over de staat van het sanitair, het keukenblok en afwerkklagen (b.v. tegelwerk). Met name van belang is de functionele beoordeling. De inspecteur zal slechts een beoordeling geven (en herstelmaatregelen opnemen) indien deze onderdelen door een gebrek niet meer zijn te gebruiken (b.v. het sanitair is defect, onvoldoende stankafsluiting). Kosten voor het moderniseren van het interieur (m.n. uitrusting en tegelwerk) zijn afhankelijk van kwaliteit en uitvoering (b.v. uitvoering in eigen beheer). Derhalve worden er in het rapport geen kosten voor dit element opgenomen.

Werkwijze

Ruimtes onder en tussen vloeren, wanden, achter plafondconstructies en dakbalken worden geïnspecteerd voor zover bereikbaar onder normale omstandigheden. Indien tijdens een inspectie blijkt dat bepaalde onderdelen of gedeelten van een object niet kunnen worden geïnspecteerd, zal dit in het rapport worden weergegeven. Indien tijdens inspectie blijkt dat bepaalde objecten en/of gedeelten daarvan zeer moeilijk en niet zonder gevaar bereikbaar zijn, dat uitsluitend ter beoordeling door de inspecteur, zullen deze objecten/gedeelten niet worden gekeurd en zal hier in de rapportage melding van worden gemaakt.

Het betreft een visuele inspectie naar de functionaliteit en kwaliteit van de bouw- en installatiedelen. Voor onderdelen die niet visueel zijn te inspecteren zal een afgeleid oordeel worden gegeven op basis van de vermoedelijke kwaliteit op grond van de staat dan wel zichtbare, samengestelde en met dit onderdeel verband houdende onderdelen.

De inspectie is een momentopname. Dit betekent dat omstandigheden ten tijde van de inspectie sterk bepalend kunnen zijn voor de beoordeling. Dit heeft betrekking op weersomstandigheden, maar ook de mate waarin onderdelen zijn te beoordelen, zoals zicht en bereikbaarheid.

Het kan voorkomen dat een schade of gebrek wordt geconstateerd waarvan de oorzaak of ernst zonder aanvullend onderzoek niet goed kan worden vastgesteld. In voorkomende gevallen wordt hierover bij de onderzoeksresultaten een opmerking gemaakt.

De beoordeling wordt weergegeven met een algehele kwaliteitsaanduiding verduidelijkt door een toelichtende tekst per gebouwonderdeel.

Raming van de kosten

In zoverre binnen de verstrekte opdracht ramingen van herstelkosten en/of onderhoudskosten worden gegeven zijn deze gebaseerd op algemeen geaccepteerde eenheidsprijzen van materialen en normen voor arbeid en materiaalinzet door professionele bedrijven. De prijzen zijn inclusief BTW. Deze kosten hebben betrekking op herstel van gebreken en technisch noodzakelijk onderhoud ten einde de woning terug te brengen tot een redelijke staat. Verbeteringen of verfraaiingen zijn niet opgenomen. De kostenramingen dienen uitsluitend als zodanig te worden gehanteerd bij de beoordeling van een woning en zijn niet bedoeld als een aannemersbegroting.

Hoewel wordt getracht een zo nauwkeurig mogelijke raming te geven, kunnen aan de in het rapport genoemde prijzen geen rechten worden ontleend.

Lokale omstandigheden kunnen aanleiding zijn tot afwijkingen ten opzichte van de kostenramingen. PM-posten (pro memorie) en/of stelposten worden opgenomen indien het niet mogelijk is een exacte inschatting van noodzakelijk herstel of vervanging vast te stellen: de omvang van de schade is niet vast te stellen (lekkage van verweerde dakbedekking kan leiden tot aantasting van de niet-zichtbare draagconstructie), de herstelkosten hangen sterk af van de gekozen oplossing (afwerking wanden, vervangen van vloer), pas na het vaststellen van de exacte oorzaak kunnen herstelkosten worden vastgesteld (fundering, vocht in kruipruimte), te vernieuwen onderdelen in het interieur zijn sterk afhankelijk van kwaliteit en uitvoering. Van een aantal van deze posten kan binnen ruime marges een schatting worden gemaakt.

Informatieplicht verkopers

Conform boek 7, artikel 17 van het Nieuw Burgerlijk Wetboek waaronder de informatie en onderzoeksplicht valt, stelt dat verkopers een informatieplicht hebben omtrent het normale- en bijzonder gebruik dat kopers voor ogen staat met betrekking tot ingebruikname van de onroerende zaak. De verkopers hebben dan ook een informatieplicht als zij weet of zouden moeten weten dat de onroerende zaak voor dit normale- of bijzondere gebruik ongeschikt is. Wat betekent deze informatieplicht voor verkopers:

- Verkopers hebben informatieplicht voor de door haar gekende onzichtbare gebreken, voor zover door deze gebreken de woning de eigenschappen mist die koper op grond van de overeenkomst mag verwachten;
- Verkopers zijn voor de door haar onbekende onzichtbare gebreken slechts aansprakelijk als die gebreken een normaal gebruik van de woning in de weg staan;
- Voor zichtbare gebreken zijn verkopers niet aansprakelijk.

Indien er geen ingevuld en ondertekend inlichtingenformulier voorafgaand aan de bouwkundige inspectie aan de inspecteur is afgegeven, kunnen er geen rechten aan de inhoud van het inspectierapport worden ontleend.

Onderzoeksplicht kopers

De koper op zijn beurt mag alleen die eigenschappen verwachten waarvan hij de eigenschappen niet behoeft te betwijfelen. Waar hij twijfelt of moet twijfelen, dient hij de verkoper vragen te stellen, of zelf onderzoek te verrichten. Door het lezen van het rapport wordt de koper niet geacht te zijn ontslagen van zijn eigen onderzoeksplicht.

Wat betekent deze onderzoeksplicht voor kopers:

- Kopers dienen actief navraag te doen naar onzichtbare (mogelijk bij verkopers bekende) gebreken wanneer verkopers hieromtrent geen mededeling doen. Hiervoor is het door verkopers ingevulde informatieformulier (vaak in bezit van verkopend makelaar) zeer bruikbaar;
- Op basis van het informatieformulier, informatie uit de visuele inspectie, daadwerkelijke bezichtiging(en) en eventueel specialistisch onderzoek (indien aanbevolen door het inspectiebureau, of op eigen initiatief) kan verkoper aantonen zijn onderzoeksplicht serieus te hebben genomen.
- Omdat verkopers voor zichtbare gebreken dus niet aansprakelijk gehouden worden dient koper dus actief onderzoek en navraag te doen bij derden wat de herstelkosten voor deze onderdelen zullen bedragen. De visuele inspectie van inspectiebureaus geven slechts een indicatie gebaseerd op eenheidsprijzen welke zijn uitgegeven door erkende bedrijven.

Beoordeling technische staat

Conditie omschrijving

1. Zeer goed: Het onderdeel vertoont geen tekortkomingen, gebreken of verouderingsverschijnselen.
2. Goed: Incidenteel kunnen kleine gebreken of tekortkomingen voorkomen of het verouderingsproces is op gang gekomen.
3. Redelijk: Gebreken of tekortkomingen komen voor of zijn reeds voorgekomen of het verouderingsproces is duidelijk op gang gekomen.
4. Matig: Het verouderingsproces heeft het element duidelijk in zijn greep. Storingen komen plaatselijk voor en/of zijn reeds voorgekomen.
5. Slecht: Gebreken of tekortkomingen komen voor of zijn reeds voorgekomen of het verouderingsproces is onomkeerbaar op gang gekomen.
6. Zeer slecht: Er is sprake van een maximaal gebrekenbeeld. Voortdurend treden er storingen op in de functieervulling. Technisch rijp voor de sloop.

INFORMATIE BOUWPERIODE

Monumentale woningen:

Uit het begin van de vorige eeuw dateren veel karakteristieke en/of statige huizen (al dan niet Rijksmonumenten) met vaak rijk versierde gevels. Ze kenmerkten zicht door traditioneel metsel – en voegwerk, smalle en hoge buitenkozijnen met veel hout, ramen vaak met glas in lood. Op het dak zien we vaak keramische dakpannen, riet, natuurstenen leien, dakafwerkingen van zink of koper. Vloerconstructies zijn meestal in hout, plafonds in gips.

Aandachtspunten:

- Bij deze woningen kunnen (bijvoorbeeld door grond afwateraanpassingen) problemen ontstaan rond de draagkracht van de fundering. Vaak bestaat die uit houten palen.
- Houten bouwonderdelen zijn onderhoudsgevoelig. Vaak zijn er in dit soort oude woningen problemen met doorslag van vocht bij de binnen en buitenmuren.
- De woning bevat vaak verouderde materialen (jute bedrading, lood, gietijzer). Ook bestaat de mogelijkheid dat asbest aanwezig is.

1900 tot 1940:

Uit deze periode dateren veel arbeiders en middenstandswoningen. Ook de eerste appartementen en portiekwoningen stammen uit die tijd. Dit soort kleinere woningen is later vaak weer uitgebouwd. We zien veel traditionele steens en halfsteens metselverbanden, maar ook al wel spouwmuurconstructies zoals we die kennen.

Aandachtspunten:

- Zelfde punten als bij monumentale panden
- Daarnaast extra aandacht als er is uitgebouwd. Vaak zijn er stalen balken gebruikt als ondersteuning. Daar kan roest ontstaan. De aanpak daarvan is een kostbare aangelegenheid.

1945 tot 1960:

Uit de wederopbouwperiode stammen veel eengezinswoningen en flats. Door het gebrek aan bouwmaterialen vlak na de oorlog zijn deze woningen vaak van mindere kwaliteit. De sociale woningbouw kenmerkt zich door sobere eengezinswoningen met relatief weinig metselwerk, hoge kozijnen en vaak matige houtkwaliteit (vurenhout). Vaak is er een casco hoofdconstructie met metselwerk van houten vloeren. In een later stadium zijn de vloeren op de begane grond van beton. Vanaf 1960 ontstaan systeemwoningen, volledig geprefabriceerde betonnen woningen en galerijflats. De woningbouw in de vrije sector is gevarieerder met meer aandacht voor metsel en betonwerk.

Aandachtspunten:

- In de houten kozijnen heeft vaak houtrot gezeten. In veel gevallen zijn ze vervangen door bijvoorbeeld aluminium of kunststof kozijnen.
- Vloeren op de begane grond vertonen vaak gebreken.
- Vaak is later isolatiemateriaal aangebracht aan de binnenkant van de daken. De afwerking hiervan is niet altijd optimaal.

1960 tot 1980:

Voortzetting van de periode ervoor, maar wel met verbeterde architectuur.

Aandachtspunten:

Doordat in deze periode (zware) betonpannen op hellende daken zijn geplaatst, zien we regelmatig doorbuiging in het dak. Tot midden jaren '80 liet de kwaliteit van betonpannen te wensen over.

Van 1965 tot 1981 zijn in veel eengezinswoningen betonnen vloeren op de begane grond gelegd van het fabrikaat Kwaaitaal of Manta. Daar werden grote hoeveelheden calciumchloride aan toegevoegd (om het drogen en harden van het beton te bevorderen). In combinatie met meestal matige klimatologische omstandigheden in de kruipruimte geeft dat geleid tot veel corrosie en aantasting van het beton.

- Vaak is voegwerk gebruikt van mindere kwaliteit. Dat vraagt veel onderhoud.

1980 tot 2000:

Vanaf ongeveer 1980 moeten nieuwbouwhuizen voldoen aan isolatienormen. Vanaf 1985 wordt alleen nog volgens die normen gebouwd. We zien in deze periode verschillende bouwvormen: traditionele stapelbouw, betonnen skeletbouw (geheel of gedeeltelijk geprefabriceerd), gietbouw, houtskeletbouw en stapelbouw.

Aandachtspunten:

- Onderhoud en renovatiewerkzaamheden bij bestaande bouw zijn in het begin van deze periode vaak kwalitatief minder goed uitgevoerd.
- Omdat in de loop van deze periode huizen alleen nog mogen worden gebouwd volgens vastgestelde normen (bouwbesluit), is de kwaliteit van nieuwbouwhuizen uit deze jaren doorgaans beter dan in de periodes ervoor.

2000 tot vernieuwend bouwen:

Woningen uit deze periode zijn nog vrij nieuw en daardoor gemakkelijk herkenbaar.

Aandachtspunten:

- Minder dan bij woningen uit vorige periodes. Tegenwoordig moeten aannemers en bouwbedrijven voldoen aan vastgestelde kwaliteitsnormen. Ook voor en nazorg zijn in regels vastgesteld.
- Keuzes voor bouwwijzen en materiaaltoepassingen worden nu veel bewuster gemaakt. Er is meer oog voor gebruik en onderhoud van woningen.

DIENSTEN

Keuringsdienst voor Wonen biedt verschillende diensten aan zoals;

- NTA8060 Bouwkundige keuring voor woningen
- Vocht- en schimmel onderzoeken
- Bouwkundig onderzoeken zoals vochtproblemen, scheurvorming, hout borende insect soorten, etc
- Kruipruimte inspectie
- Nulmetingen
- Thermografisch onderzoek
- Juridisch bouwgeschil
- Controle tijdens de (ver)bouw
- Bouwkundige schade expertise
- Begeleiding bij (ver)bouw
- Quicksan
- Fase 1-Funderingsonderzoek

Keuringsdienst voor Wonen en Bouwkundige Diagnose zijn onderdeel van Van Roemburg & Woning Diagnose B.V. Niets van de inhoud van dit rapport mag zonder toestemming worden overgenomen, tenzij uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van Bouwkundige diagnose B.V. Op al onze werkzaamheden zijn onze algemene voorwaarden van toepassing die u achteraan in dit rapport vindt.

Van Roemburg en Woning Diagnose B.V. biedt de volgende diensten aan:

- NEN2580 meting inclusief meetrapport
- Energielabel
- Huurpuntenrapport
- Fotografie
- Taxatie

ALGEMENE VOORWAARDEN

1. ALGEMEEN

1.1 Op alle aan opdrachtnemer verstrekte opdrachten en de met opdrachtnemer gesloten overeenkomsten zijn in ieder geval van toepassing de algemene voorwaarden van opdrachtnemer. Eveneens zijn van toepassing de in de rapportage en de in onderhavige voorwaarden omschreven uitgangspunten, voorwaarden en definities en onderhavige contractvoorwaarden, in de laatste versie en geldig op dat moment.

1.2 Bij opdrachtverstrekking aan opdrachtnemer bevestigt en aanvaardt opdrachtgever de in artikel 1 lid 1.1 vermelde voorwaarden. Indien deze bij de schriftelijke contractbevestiging en/of opdrachtbevestiging onverhoopt niet zijn bijgevoegd en/of deze voorwaarden niet in uw bezit zijn en/of u van deze voorwaarden geen kennis heeft kunnen nemen, dient u opdrachtnemer hiervan direct en voor uitvoering der werkzaamheden in kennis te stellen. opdrachtnemer zal u dan per omgaande de van toepassing zijnde voorwaarden doen toekomen. Tevens zijn voornoemde voorwaarden gepubliceerd op de website van opdrachtnemer.

2. DE INHOUD VAN DE INSPECTIEWERKZAAMHEDEN EN HET RAPPORT

2.1 De inspectie bestaat uit een visuele inspectie gerelateerd aan het bouwjaar van het object en is een momentopname waarbij uitsluitend gesignaleerde zichtbare gebreken of tekortkomingen worden gerapporteerd.

2.2 Het doel evenals de aard en wijze van de visuele inspectie brengt niet met zich mee dat specialistische onderzoeken worden uitgevoerd, noch dat er metingen worden verricht, noch berekeningen worden uitgevoerd, noch onderdelen worden verwijderd, verschoven, opgetild etc. om achterliggende constructies en/of installaties te kunnen beoordelen. opdrachtnemer zal haar werkzaamheden naar beste kunnen en wetenschap verrichten. opdrachtnemer geeft echter geen garanties met betrekking tot de verrichte onderzoeken en/of verstrekte adviezen.

2.3 I.v.m. de meldingsplicht van de verkoper met betrekking tot het uitvoeren van aankoopkeuringen en/of verkoopkeuringen wordt een inlichtingenformulier van opdrachtnemer ter beschikking gesteld. Het inlichtingenformulier kunt u vinden en uitprinten vanaf de website van opdrachtnemer.

2.4 De in artikel 2.3 bedoelde informatie wordt uiterlijk direct voor aanvang van de inspectie aan opdrachtnemer overhandigd. Het inlichtingenformulier dient volledig en duidelijk leesbaar te worden ingevuld en ondertekend. Indien de verkoper geen ingevuld en ondertekend inlichtingenformulier aan opdrachtnemer heeft overhandigd, zal opdrachtnemer geen enkele aansprakelijkheid met betrekking tot de uitgevoerde werkzaamheden aanvaard.

2.5 Afspraken ten behoeve van de inspecties kunnen afhankelijk van de opdracht door opdrachtnemer worden gemaakt. Voor het tijdstip van de inspectie wordt een marge van plus of min 30 minuten gehanteerd, daar externe omstandigheden veelal een exact tijdstip niet kunnen garanderen.

2.6 De opdrachtgever garandeert dat opdrachtnemer vrij toegang verkrijgt tot het te inspecteren object en alle te inspecteren onderdelen waaronder zolders, kruipruimten etc., dat er geen verrassende elementen aanwezig zijn waaronder loslopende huisdieren en dergelijke.

2.7 Ten behoeve van de aankoopkeuring en verkoopkeuring worden de begane grondvloeren geïnspecteerd in de directe omgeving van het kruipluik. Indien de opdrachtgever wenst dat de kruipruimte nader wordt onderzocht wordt dit als meerwerk in rekening gebracht, wordt de onderzijde van de begane grondvloer geïnspecteerd indien deze op eenvoudige wijze en onder goede omstandigheden en zonder gevaar toegankelijk is, dit in verband met veiligheid en Arbo-wetgeving. Een en ander uitsluitend ter beoordeling door opdrachtnemer. Voor alle inspecties is een droge en minimaal vrije kruiphoogte van 0,50 meter vereist.

2.8 Daken, goten, overstekken, etc. tot een maximale hoogte van ca. 2,5 meter (1 verdiepingshoogte) worden geïnspecteerd, indien veilig, dit uitsluitend ter beoordeling door opdrachtnemer, bereikbaar met ladders van maximaal 3,5 meter (werkende hoogte 2,5 meter). Indien hoger gelegen elementen dienen te worden geïnspecteerd, kan dit uitsluitend met door de opdrachtgever beschikbaar gesteld klimmateriaal dat voldoet aan de huidige wettelijke eisen, in goede staat van onderhoud verkerend en onder veilige omstandigheden, dit uitsluitend ter beoordeling door opdrachtnemer.

2.9 Indien tijdens een inspectie blijkt dat bepaalde objecten en/of gedeelten daarvan zeer moeilijk en niet zonder gevaar bereikbaar zijn, dit uitsluitend ter beoordeling door de opdrachtnemer, worden deze objecten en/of gedeelten daarvan niet geïnspecteerd. Hiervan wordt in de rapportage melding gemaakt.

2.10 Indien weersinvloeden en/of onvoorziene omstandigheden de inspectie onmogelijk maken, bemoeilijkt en/of vertraagt, dat uitsluitend ter beoordeling van/door opdrachtnemer, behoudt opdrachtnemer zich het recht voor inspectie uit te stellen en/of te onderbreken.

2.11 Indien door opdrachtnemer inspecties moeten worden verricht aan objecten welke deel uitmaken van een groter geheel, zal de opdrachtgever of diens vertegenwoordiger vooraf aangeven welke gebouwonderdelen moeten worden meegekeurd. In onderhavige situaties behoudt opdrachtnemer zich het recht voor evt. meerkosten te factureren.

2.12 De objecten worden door opdrachtnemer, in het kader van de rapportage, visueel gecontroleerd respectievelijk geïnspecteerd. De zichtbare onderdelen worden beoordeeld op hun functionaliteit en kwaliteit. Voor die onderdelen die niet visueel te inspecteren zijn kan een afgeleid oordeel worden gegeven van de vermoedelijke kwaliteit op grond van de staat van de wel zichtbare, samengestelde en verband houdende bouwonderdelen.

2.13 De in een rapportage aangegeven kosten zijn globale ramingen van herstelkosten en/of kosten voor vervanging van de zichtbare gebreken en zijn niet bedoeld als een aannemersbegroting. Hoewel wordt getracht een zo nauwkeurig mogelijke raming te geven, kunnen aan de in het rapport genoemde prijzen geen rechten worden ontleend.

2.14 De geldigheidsduur van een rapport bedraagt 6 maanden tenzij nadrukkelijk schriftelijk anders is overeengekomen.

2.15 Wijzigingen resp. aanpassingen in de inspectierapporten en/of de werkmethodeken worden uitsluitend door opdrachtnemer aangebracht.

2.16 Alle auteursrechten, industriële en intellectuele eigendomsrechten op of in verband met geleverde adviezen, ontwerpen, tekeningen en/of software, blijven bij opdrachtnemer en gaan, tenzij uitdrukkelijk anders is overeengekomen, niet op de opdrachtgever over. opdrachtnemer en de opdrachtgever zijn over en weer gebonden om gegevens, waarvan zij in het kader van de overeenkomst kennis krijgen en waarvan duidelijk is dat die tot de vertrouwelijke informatie van de anderen behoren, als strikt vertrouwelijk te behandelen.

2.17 Opdrachtgever heeft de plicht om de inhoud van de door opdrachtnemer opgestelde rapportages en verstrekte adviezen na ontvangst te controleren op juistheid en volledigheid en binnen 14 dagen na dagtekening wijzigingen en/of aanmerkingen aan opdrachtnemer door te geven. Tenzij binnen de gestelde 14 dagen wijzigingen en/of aanmerkingen door opdrachtgever aan opdrachtnemer kenbaar zijn gemaakt wordt opdrachtgever geacht onvoorwaardelijk akkoord te gaan met uitgevoerde werkzaamheden, opgestelde rapportages en verstrekte adviezen. opdrachtnemer heeft het recht zich te vergewissen over de juistheid van wijzigingen en/of aanmerkingen van opdrachtgever, bij gebreke waarvan de opdrachtgever geen enkel recht kan doen gelden.

2.18 Er wordt tijdens de inspecties niet specifiek naar milieubelastende materialen gezocht, tenzij schriftelijk anders is overeengekomen. Onder milieubelastende materialen wordt onder andere verstaan asbest, olietanks en dergelijke.

2.19 De rapporten (met uitzondering van het NHG rapport) worden digitaal aangeleverd. Indien de opdrachtgever een rapport op papier wenst te ontvangen, is dit tegen vergoeding verkrijgbaar.

2.20 Een NHG rapportage is geen bouwkundige keuring en mag uitsluitend gezien worden als rapportage t.b.v. het verkrijgen van een nationale hypotheek garantie. opdrachtnemer is niet aansprakelijk voor niet waargenomen tekortkomingen.

3. BETALINGEN EN TARIEVEN

3.1 De door opdrachtnemer uit te voeren bouwtechnische inspecties en aanvullende diensten worden aan de opdrachtgever of diens vertegenwoordiger gefactureerd conform de aan de opdrachtgever of diens vertegenwoordiger afzonderlijk bevestigde tarieven en eventueel van toepassing zijnde meerprijzen welke ook ten alle tijde zichtbaar zijn op onze website.

3.2 Opdrachtnemer behoudt zich het recht voor de tarieven eens per jaar, per 1 januari, aan te passen conform het prijsindexcijfer van de gezinsconsumptie zoals telkens per 1 november vastgesteld door het CBS. Een aanpassing als hier bedoeld zal nooit kunnen leiden tot een daling van het tarief zoals dat gold op het tijdstip waarop de tarieven zouden worden aangepast.

3.3 Het halen en brengen van sleutels zal slechts geschieden in uiterste noodzaak en uitsluitend op voorafgaand verzoek van de opdrachtgever en/of zijn vertegenwoordiger en binnen een straal van 20 km rond het te inspecteren object. In onderhavige situaties zal opdrachtnemer gevrijwaard zijn tegen alle aansprakelijkheden en schade van welke aard, en ontstaan door welke oorzaak dan ook. Het halen en/of brengen van sleutels zal worden gefactureerd tegen de

geldende tarieven van opdrachtnemer.

3.4 Annulering door de opdrachtgever van een al verstrekte opdracht tot inspectie die plaats zou vinden op de dag van inspectie of op de laatste dag voor de dag van inspectie zal door opdrachtnemer worden gefactureerd tegen het overeengekomen inspectietarief.

3.5 Indien blijkt dat een object, ondanks gemaakte afspraken, niet toegankelijk is of dat het object niet kan worden gekeurd, kan opdrachtnemer niet verantwoordelijk c.q. aansprakelijk worden gesteld voor eventuele ontstane vertraging en/of schade van welke aard dan ook. Indien als gevolg hiervan een aangeleverde opdracht niet kan worden uitgevoerd, dan is hiervoor een vergoeding verschuldigd ter hoogte van het overeengekomen inspectietarief.

3.6 Indien een situatie ontstaat zoals omschreven in artikel 3.5 dient dit direct aan de wederpartij te worden gemeld. Indien in de inspectieafspraken c.q. planningen wordt geschoven, zal dit eveneens aan de opdrachtgever of diens vertegenwoordiger respectievelijk opdrachtnemer worden gemeld.

3.7 Alle door opdrachtnemer opgegeven of met haar overeengekomen prijzen zijn exclusief BTW, tenzij nadrukkelijk anders vermeld. Een opgegeven of overeengekomen (all-in) prijs betreft slechts de uitdrukkelijk daarbij aangeduide werkzaamheden, uit te voeren onder de redelijkerwijs normaal te verwachten omstandigheden en op basis van de bij opdrachtnemer bij opgave of overeenkomen van de prijs bekende gegevens. Afwijkingen van of wijzigingen in bovenbedoelde werkzaamheden, omstandigheden, gegevens en dergelijke kunnen leiden tot meerwerk of kostenverhogingen en zijn reden tot aanpassing van de overeengekomen prijs. Bij werkzaamheden zonder einddatum worden per ingang van 1 januari van elk nieuw jaar de overeengekomen verkooptarieven geïndexeerd.

3.8 Opdrachtnemer houdt zich het recht voor de factuur elektronisch aan te leveren.

3.9 Betaling dient te geschieden binnen 14 dagen na factuurdatum. opdrachtnemer heeft echter te allen tijde het recht gehele of gedeeltelijke vooruitbetaling te vorderen en/of anderszins voor betaling zekerheid, waaronder bankgarantie, te verkrijgen. Indien opdrachtgever enig door hem verschuldigd bedrag niet op de voet van het voorgaande voldoet, is hij zonder ingebrekestelling van rechtswege in verzuim. Alle gerechtelijke en buitengerechtelijke kosten van opdrachtnemer, verband houdende met de inning van enige vordering op de opdrachtgever of verband houdende met het verweer tegen een ten onrechte door de opdrachtgever gepretendeerde vordering, komen voor rekening van de opdrachtgever.

4. KLACHTEN EN GESCHILLEN

4.1 Aanmelding van klachten respectievelijk schaden en/of aansprakelijkheidsstelling dienen, binnen de daarvoor gestelde termijn, altijd schriftelijk aan opdrachtnemer te worden gemeld.

4.2 Na schriftelijke melding ontvangt de aanmelder per omgaande een bevestiging en het $\text{\textcircled{a}}$ aanmeldingsformulier schade, gebrek of tekortkoming.

4.3 Het aanmeldingsformulier schade, gebrek of tekortkoming dient binnen 14 dagen na toezending van het formulier, volledig, leesbaar en naar waarheid ingevuld, geparafeerd, ondertekend en voorzien van alle bijlagen aan opdrachtnemer te worden geretourneerd. Niet volledige, leesbare en naar waarheid ingevulde, geparafeerde, ondertekende, aanmeldingsformulieren welke bovendien niet zijn voorzien van alle bijlagen indien van toepassing, zullen niet in behandeling worden genomen.

4.4 Het in behandeling nemen van een aanmelding impliceert geen erkenning van de schade, het gebrek, de tekortkoming en/of de aansprakelijkheid in welke vorm en door welke oorzaak dan ook. opdrachtnemer behoudt zich ter zake dan ook alle rechten voor.

4.5 Wanneer is vastgesteld dat een schadevergoeding voor rekening van opdrachtnemer komt, geldt een eigen risico van € 500,--

4.6 Bij de vaststelling van de hoogte van een eventueel te vergoeden schade gelden de in de algemene voorwaarden vermelde maxima en zal er een verrekening plaatsvinden voor ouderdom en bouwkundige staat van het object of het bouwkundige onderdeel waarop de schade is ontstaan, dit conform het indenniteitsbeginsel en in de verzekeringswereld gebruikelijke regelingen.

4.7 Indien opdrachtnemer met inachtneming van het vorenstaande aansprakelijk is voor de schade, is deze gerechtigd de schade op eigen kosten te doen beperken of ongedaan te maken, te herstellen of te doen herstellen.

4.8 Een door opdrachtnemer uitgevoerde inspectie en/of uitgebracht rapport kan en mag niet worden gezien als een garantiedekking c.q. een garantieverzekering, resp. een aanvullende dekking en / of aanvullende verzekering voor evt. gebreken en/of tekortkomingen van welke aard en ontstaan door welke oorzaak dan ook.

4.9 Opdrachtnemer is niet aansprakelijk voor het niet vermelden van gebreken die redelijkerwijs niet zichtbaar zijn, noch voor gebreken waarbij is aangegeven dat herstelwerkzaamheden verricht moeten worden of een nader specialistisch onderzoek gewenst of noodzakelijk is.

4.10 Opdrachtnemer is niet aansprakelijk voor het niet vermelden van gebreken ten gevolge van door de eigenaar, gebruiker, makelaar, opdrachtgever en / of derden verzwegen of onjuist opgegeven omstandigheden aan het te inspecteren object.

4.11 Opdrachtnemer is niet aansprakelijk voor schade die het gevolg is van een omschrijving in het rapport die niet overeenkomt met de in wettelijke voorschriften of reglementen van nutsbedrijven of voor door hen gehanteerde terminologie.

4.12 Indien de opdrachtgever tijdig en volledig de te verwerken gegevens verstrekt en opdrachtnemer niettemin door schuld of nalatigheid de opgedragen werkzaamheden niet volledig of onjuist verricht, dan zullen aanvullende en correctiewerkzaamheden kosteloos worden uitgevoerd, mits de opdrachtgever binnen 48 uur na ontvangst van de verwerkte gegevens opdrachtnemer van de tekortkomingen in kennis stelt.

4.13 Alle geschillen, daaronder begrepen die welke slechts door een partij als zodanig worden beschouwd, welke tussen opdrachtgever en opdrachtnemer mochten ontstaan in verband met de opdracht of enige overeenkomst en/of zaak die daarvan een uitvloeisel is en welke niet in der minne kunnen worden opgelost, zullen uitsluitend worden berecht door de bevoegde rechter in het arrondissement Amsterdam

4.14 Op alle met opdrachtnemer gesloten overeenkomsten en op alle aan opdrachtnemer verstrekte opdrachten is, tenzij schriftelijk anders is overeengekomen, het Nederlands recht van toepassing.

4.15 Bij mogelijke c.q. vermeende aansprakelijkheid, is deze, in alle redelijkheid en billijkheid, als volgt gemaximeerd;

A: voor uitgevoerde bouwtechnische inspecties en rapportages, uitgevoerde expertises en alle verdere daarmee samenhangende werkzaamheden en rapportages tot maximaal EUR 4.500,00;

B: voor alle overige werkzaamheden en adviezen etc. tot het voor haar diensten ten behoeve van die uitgevoerde opdracht toekomende honorarium. Bij opdrachten met een looptijd langer dan drie maanden, is het totaal door opdrachtnemer met betrekking tot de uitgevoerde opdracht te vergoeden schade beperkt tot het over de laatste drie maanden verschuldigde honorariumgedeelte, met een maximum van EUR 4.500,00.

4.16 Opdrachtnemer is nimmer aansprakelijk voor directe of indirecte schade, waaronder in ieder geval begrepen bedrijfsschaden, gevolgschade, gederfde winst, gemiste besparingen, kosten voortvloeiende uit veroordeling in proceskosten, rente- c.q. vertragingsschade, schade als gevolg van (het verschaffen van) gebrekkige medewerking, informatie of materialen van opdrachtgever, schade als gevolg van handelingen van aannemer of leveranciers in strijd met tekeningen, het bestek, ondeugdelijk uitgevoerde (herstel) werkzaamheden en/of verdere voorwaarden, schade aan personen, goederen of ter zake van het bouwkundige werk ontstaan, als gevolg van gebreken alsmede door ondeugdelijk uitgevoerde werkzaamheden door derden en evt. daaruit ontstane gevolgschaden en schaden wegens door opdrachtnemer uitgevoerde werkzaamheden, gegeven inlichtingen of adviezen waarvan de inhoud niet uitdrukkelijk onderdeel van de schriftelijke overeenkomst vormt. In alle gevallen waarin opdrachtnemer gehouden is tot betaling van schadevergoeding, zal deze, indien de schade is gedekt door een verzekering van opdrachtnemer, nooit hoger zijn dan het bedrag dat daadwerkelijk door de verzekeraar ter zake wordt uitgekeerd.

4.17 Opdrachtnemer is niet aansprakelijk voor schades, die voortvloeien uit storingen en/of meerwerk veroorzaakt door of vanwege voorschriften en maatregelen van de overheden of nutsbedrijven.

4.18 Opdrachtnemer is niet aansprakelijk voor schade verband houdende met of ten gevolge van onjuiste kostenbegrotingen en/of verkeerde prijsopgave, schade ten gevolge van omissies in inspecties en inspectierapporten en/of schade voortvloeiende uit of verband houdende met adviezen en/of rapportages van externe deskundigen.

4.19 Indien opdrachtnemer met inachtneming van artikel 4.14 aansprakelijk is voor schade, is opdrachtnemer gerechtigd de schade op eigen kosten te doen beperken of ongedaan te maken, te herstellen of te doen herstellen.

5. BEEINDIGING VAN DE OVEREENKOMST

5.1 Indien de opdrachtgever een of meer van zijn verplichtingen niet, niet tijdig of niet behoorlijk nakomt, surseance van betaling aanvraagt, verkrijgt, in staat van faillissement wordt verklaard, alsmede wanneer zijn vermogen geheel of gedeeltelijk in beslag wordt genomen, heeft opdrachtnemer het recht de uitvoering van de overeenkomst op te schorten of om de overeenkomst zonder voorafgaande ingebrekestelling door middel van een schriftelijke verklaring geheel of gedeeltelijk te ontbinden, een en ander naar haar keuze en steeds met behoud van haar enig toekomend recht op vergoeding van kosten, schade en interesten.

5.2 De ontbinding als bedoeld in artikel 5 lid 5.1 dient te allen tijde te geschieden bij aangetekend schrijven of deurwaardersexploot. Onverminderd de opdrachtnemer verder toekomende rechten heeft opdrachtnemer het recht, indien zij door overmacht wordt verhinderd een overeenkomst uit te voeren, om zonder rechterlijke tussenkomst de uitvoering der overeenkomst ter keuze van opdrachtnemer op te schorten of de overeenkomst geheel of ten dele te ontbinden, onder dat opdrachtnemer tot enige schadevergoeding gehouden is. Onder overmacht wordt ten deze verstaan elke omstandigheid, ten gevolge waarvan de naleving van de overeenkomst redelijkerwijze door de opdrachtgever niet meer kan worden verlangd, daaronder begrepen, oorlog, oorlogsgevaar, burgeroorlog en oproer, werkstakingen, werkliedenuitsluiting, brand, weersomstandigheden, ongevallen, gewijzigde wettelijke voorschriften resp. aanwijzingen en instructies van overheden, etc.